



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 24/06/2025

Αριθμός απόφασης: 2074

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ
ΥΠΟΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΝΕΞΕΤΑΣΗΣ Α3**

Ταχ. Δ/ση : Φιλαδελφείας 8 & Σάμου

Ταχ. Κώδικας : 104 40 Αθήνα

Τηλέφωνο : 213 1312 349

E-mail: ded.ath@aade.gr

**ΑΠΟΦΑΣΗ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΔΙΑΦΟΡΩΝ**

Έχοντας υπ' όψη:

1. Τις διατάξεις :

α. Του άρθρου 72 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.5104/2024 Α' 59), εφεξής ΚΦΔ,
β. Του άρθρου 10 της Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 Απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ Β' 4738/26.10.2020) με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)»,

γ. Της ΠΟΛ 1064/28.04.2017 Απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ Β' 1440/27-04-2014) «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 63 του ν. 4174/2013 (Ειδική Διοικητική Διαδικασία - Ενδικοφανής προσφυγή), καθορισμός λεπτομερειών για τη λειτουργία της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), την εφαρμοστέα διαδικασία και τον τρόπο έκδοσης των αποφάσεων αυτής και ρύθμιση ζητημάτων καταβολής και αναστολής καταβολής του οφειλόμενου ποσού σε περίπτωση άσκησης ενδικοφανούς προσφυγής»,

δ. της με αριθ. Α.1165/22.11.2022 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ με θέμα: «Υποβολή ενδικοφανών προσφυγών και αιτημάτων αναστολής του άρθρου 63 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4987/2022), αποκλειστικά ψηφιακά μέσω διαδικτύου από το διαδικτυακό τόπο της ΑΑΔΕ» (ΦΕΚ 6009/Τ.Β' /25.11.2022).

2. Την ΠΟΛ 1069/4-3-2014 Εγκύκλιο της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών.

3. Την αριθμ. Δ.Ε.Δ. 1126366 ΕΞ 2016/30.08.2016 (ΦΕΚ 2759 / τ. Β' / 01.09.2016) Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών.

4. Την από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανή προσφυγή του, κατοίκου, κατά της από απορριπτικής απάντησης του Κέντρου Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕ.ΦΟ.Κ.) Αττικής επί του με αριθ. ηλεκτρονικά υποβληθέντος αιτήματός του περί επιστροφής μέρους

του φόρου μεταβίβασης ακινήτου λόγω απαλλαγής πρώτης κατοικίας, καθώς και τα προσκομιζόμενα με αυτήν σχετικά έγγραφα.

5. Την εις την ανωτέρω παράγραφο 4 απορριπτική απάντηση της Προϊσταμένης του Κέντρου Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕ.ΦΟ.Κ.) Αττικής.

6. Την από έκθεση απόψεων της Προϊσταμένης του Κέντρου Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕ.ΦΟ.Κ.) Αττικής.

7. Την εισήγηση του ορισθέντος υπαλλήλου του Τμήματος Α3, όπως αποτυπώνεται στο σχέδιο της απόφασης.

Επί της από και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του η οποία κατατέθηκε εμπρόθεσμα, και μετά τη μελέτη και την αξιολόγηση όλων των υφιστάμενων στο σχετικό φάκελο εγγράφων και των προβαλλόμενων λόγων της ενδικοφανούς προσφυγής, επαγόμεστε τα ακόλουθα:

Με την από απάντηση της Προϊσταμένης του Κέντρου Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕ.ΦΟ.Κ.) Αττικής απορρίφθηκε το με κωδικό ηλεκτρονικά υποβληθέν αίτημα του προσφεύγοντος περί επιστροφής μέρους του φόρου μεταβίβασης ακινήτου λόγω απαλλαγής πρώτης κατοικίας. Το περιεχόμενο της αρνητικής απάντησης επί του ως άνω αιτήματος που έλαβε ο προσφεύγων στην προσωπική του θυρίδα έχει ως εξής: *«Έχοντας ολοκληρώσει τους ελέγχους μας, θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε πως η επεξεργασία του αιτήματός σας δεν είναι δυνατό να ολοκληρωθεί. Σας γνωρίζουμε ότι κατά το χρόνο αγοράς ο αγοραστής ήταν κάτοικος εξωτερικού και δεν δήλωσε την πρόθεσή του, για την μόνιμη εγκατάστασή του εντός διετίας στην Ελλάδα, ζητώντας παράλληλα την απαλλαγή Α' κατοικίας, Άρα δεν δικαιούται εκ των υστέρων να κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος που είχε κατά τον χρόνο της αγοράς.»*.

Ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή, ζητά την ακύρωση της προβαλλόμενης απορριπτικής απάντησης της Προϊσταμένης του Κέντρου Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕ.ΦΟ.Κ.) Αττικής επί του με αριθ. αιτήματός του για την μερική επιστροφή φόρου μεταβίβασης ύψους 6.180,00 ευρώ και την νομιμότοκη επιστροφή του εν λόγω ποσού, προβάλλοντας τους παρακάτω ισχυρισμούς:

- Εσφαλμένη ερμηνεία και πλημμελής εφαρμογή του νόμου 1078/1980 (άρθρο 1) και κακή εκτίμηση των προσκομιζόμενων αποδεικτικών εγγράφων από την Φορολογική Αρχή. Ειδικότερα, εσφαλμένα υπολογίστηκε και καταλογίστηκε σε βάρος του φόρος μεταβίβασης ακινήτου επί του συνολικού ποσού των 292.000,00 ευρώ, δίχως να εφαρμοστούν οι διατάξεις περί απαλλαγής πρώτης κατοικίας από τον οικείο φόρο μέχρι το ύψος των 200.000,00 ευρώ, όπου τίθεται από το νόμο ως ανώτατο απαλλασσόμενο ποσό, και, εν συνεχεία να εφαρμοστεί ο αναλογών φόρος μεταβίβασης στο υπολειπόμενο ποσό του τιμήματος, ήτοι επί των 92.000,00 ευρώ. Κατόπιν των ανωτέρω ο φόρος που υπολογίστηκε και καταβλήθηκε ανήλθε στο ποσό των 9.022,80 ευρώ αντί του ορθού ποσού των 2.842,80 ευρώ.
- Πλημμελής αιτιολογία και παράβαση της αρχής της νομιμότητας και των γενικών αρχών του διοικητικού δικαίου και δη της αρχής της χρηστής διοίκησης και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διοικούμενου στη διοίκηση.

Επειδή σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 3, 5 & 7 του ν.1521/1950, όπως κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον Ν.1587/1950:

Άρθρον 1

1.Εφ' εκάστης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί αξίας αυτών.

2. Ακίνητα λογίζονται τα κατά τα άρθρα 948 και 953 του Αστικού Κώδικος χαρακτηριζόμενα ως τοιαύτα.

.....

5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβιβάσεως των.

Άρθρον 3

1. Δια τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει :, ε) ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τας λοιπάς περιπτώσεις.».

Άρθρον 5.

1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή,

Άρθρον 7.

1. Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη. Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά.».

Επειδή, με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν.1078/1980 (ΦΕΚ Α' 238/11.10.1980) ορίζονται τα εξής:

«Απαλλαγή εκ του φόρου μεταβιβάσεως της πρώτης κατοικίας.

1. Συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα κατοικίας ή οικοπέδου από έγγαμο ή ενήλικο άγαμο απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης, εφόσον ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων. Για την έννοια του οικοπέδου έχουν εφαρμογή οι σχετικές πολεοδομικές διατάξεις.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και όταν ο αγοραστής είναι κύριος εξ αδιαιρέτου ποσοστού ή ψιλός κύριος ή επικαρπωτής κατοικίας ή οικοπέδου και αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της ψιλής κυριότητας ή της επικαρπίας, ώστε να γίνει κύριος ολόκληρου του ακινήτου, καθώς και στην περίπτωση αγοράς μη οικοδομήσιμου οικοπέδου, το οποίο με προσκύρωση ή αγορά τμήματος ομόρου οικοπέδου καθίσταται οικοδομήσιμο. Η ανωτέρω απαλλαγή παρέχεται και κατά την αγορά κατά πλήρη κυριότητα ολόκληρου του ακινήτου και από τους δύο συζύγους.

2. Η απαλλαγή που προβλέπεται από την προηγούμενη παράγραφο παρέχεται:

α) Για αγορά κατοικίας από άγαμο μέχρι ποσού αξίας διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000) ευρώ ενώ, από έγγαμο ο οποίος παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας διακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (275.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του. **β)** Για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ, ενώ από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του. Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μίας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια εκάστου έως είκοσι (20) τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

3. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται σε συμβάσεις αγοράς ακινήτων, εφόσον ο αγοραστής κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθεται να εγκατασταθεί σε αυτή και εντάσσεται στις ακόλουθες κατηγορίες δικαιούχων» α) Έλληνες, β) ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης, γ) οι πολίτες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, δ) αναγνωρισμένοι πρόσφυγες, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 96/2008 (ΦΕΚ 152 Α), και ε) πολίτες τρίτων χωρών που απολαύουν του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 150/2006 (ΦΕΚ 160 Α).

5. Η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μία φορά.

Απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου εφόσον:

α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητά του κατά το χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και **β)** ο αγοραστής υποβάλει την οικεία δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έτυχε της απαλλαγής.

Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, ως αξία ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει αυτό κατά το χρόνο της νέας απαλλαγής. Ο φόρος που αναλογεί εξευρίσκεται με τη χρήση των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής και καταβάλλεται εφάπαξ, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

7.Επιφυλασσομένων των διατάξεων του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου, η απαλλαγή παρέχεται υπό τον όρον ότι το ακίνητον θα παραμείνει εις την κυριότητα του αγοραστή επί μίαν τουλάχιστον πενταετίαν. Αν ο αγοραστής μεταβιβάσει ή συστήσει επ' αυτού οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, πριν την παρέλευση πενταετίας, υποχρεούται, πριν τη μεταβίβαση ή τη σύσταση του εμπράγματου δικαιώματος, σε υποβολή δήλωσης και καταβολή εφάπαξ του φόρου που αναλογεί στην αξία του ακινήτου.

Ο φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της νέας μεταβίβασης ή της σύστασης του εμπράγματου δικαιώματος ή το δηλούμενο τίμημα της νέας μεταβίβασης, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του

ακινήτου του χρόνου απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Προ της παρελεύσεως πενταετίας απαγορεύεται η σύνταξις συμβολαιογραφικού εγγράφου, μεταριθάζοντας την κυριότητα ή συνιστώντος εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου, πλην υποθήκης, το οποίον δεν υπήχθη εις φόρον κατά τα άνω, εάν δεν προσαρτηθή υπό του συμβολαιογράφου, εις το παρύ αυτού συντασσόμενον συμβόλαιον, βεβαίωσις του αρμοδίου Οικον. Εφόρου περί υποβολής δηλώσεως και καταβολής ολοκλήρου του ποσού του κατά το προηγούμενον εδάφιον φόρου. Αν έχει χορηγηθεί απαλλαγή και στους δύο συζύγους κατά την αγορά ακινήτου εξ αδιαιρέτου, κατά τη μεταβίβαση του ποσοστού του ενός συζύγου καταβάλλεται ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό αυτό.

Αν ο αγοραστής δεν εγκατασταθεί στην Ελλάδα εντός προθεσμίας δύο ετών από την αγορά, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση το αργότερο εντός προθεσμίας έξι μηνών από τη συμπλήρωση της διετίας και να καταβάλει το φόρο, κατά τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης.

8. Αν χορηγήθηκε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, ενώ δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις, επιβάλλεται σε βάρος του αγοραστή, εκτός από τον αναλογούντα κύριο φόρο, και πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%) επί του κυρίου φόρου. Ο κύριος φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος. Ο ανωτέρω πρόσθετος φόρος δεν μπορεί να μειωθεί κατά τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 2 του ν. 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α').

Αν η αξία που έχει απαλλαγεί από το φόρο αποτελεί τμήμα της συνολικής αξίας του ακινήτου, ο κύριος και πρόσθετος φόρος επιβάλλεται με βάση το τμήμα αυτό, η αξία του οποίου εξευρίσκεται με βάση τη σχέση της αξίας που έχει απαλλαγεί προς τη συνολική αξία, κατά το χρόνο της απαλλαγής. Το δικαίωμα του Δημοσίου διά τον καταλογισμόν του κυρίου και προσθέτου φόρου του παρόντος παραγράφεται μετά πάροδον δέκα πέντε (15) ετών από του τέλους του έτους εντός του οποίου παρεσχέθη η απαλλαγή, έστω και αν η υπόθεσις επεραιώθη κατά τα εν παραγράφοις 2 και 3 του άρθρου 8 του διά του Ν. 1587/1950 κυρωθέντος Α.Ν. 1521/1950 "περί

φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων, ως ισχύει, οριζόμενα.

9. Από της ενάρξεως ισχύος του παρόντος, επιφυλασσομένων των διατάξεων του δευτέρου εδαφίου της παρούσης παραγράφου, καταργείται πάσα διάταξις προβλέπουσα απαλλαγήν εκ του φόρου μεταβιβάσεως διά την αγοράν πρώτης κατοικίας ή οικοπέδου διά πρώτην κατοικίαν. ...».

Επειδή, με την ΥΠΟΙΚ 1094552/416ΠΕ/Β0013/ΠΟΛ. 1005/31.12.2001 με θέμα: «Επιστροφή φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων που καταβλήθηκε αχρεώστητα, βάσει απαλλακτικής διάταξης» ορίζονται τα εξής:

«Με αφορμή ερωτήματα που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας και ενόψει της διαμορφωθείσας νομολογίας του Συμβουλίου της Επικρατείας, σας παρέχουμε τις κατωτέρω οδηγίες προς ορθή και ομοιόμορφη αντιμετώπιση του ανωτέρω θέματος.

Γενικά

1. Η υποχρέωση επιστροφής φόρου ως αχρεωστήτως καταβληθέντος προκύπτει αφενός από

τις Γενικές Αρχές του Φορολογικού Δικαίου και αφετέρου από νομοθετήματα γενικής εφαρμογής, όπως η διάταξη του άρθρου 90 παρ. 2 ν. 2362/1995 περί Δημοσίου Λογιστικού, ελέγχου και δαπανών του κράτους και άλλες διατάξεις, που αναφέρεται στο χρόνο παραγραφής των χρηματικών αξιώσεων κατά του Δημοσίου για αχρεωστήτως καταβληθέντα ποσά, ενώ προβλέπεται και από τα άρθρα 74 και 75 ν. 2238/1994 περί φορολογίας εισοδήματος.

2. Όσον αφορά τη Φορολογία Μεταβιβάσεως Ακινήτων, σύμφωνα με την Κ/4490/32/ΠΟΛ. 11/1974 εγκύκλιο Υ.Ο., με την οποία κοινοποιήθηκαν οι διατάξεις του ν.δ. 329/74 αλλά και την Υπ.Οικ.1080792/1428/ΠΟΛ. 1162/1989 εγκύκλιο (για τη χορήγηση απαλλαγής από το Φ.Μ.Α. κατά την αγορά πρώτης κατοικίας) έχει γίνει δεκτό ότι είναι δυνατόν να υποβληθεί αίτηση για την χορήγηση απαλλαγής και μετά από την υποβολή δήλωσης Φ.Μ.Α., μέχρι την οριστικοποίηση της υπόθεσης με οποιονδήποτε τρόπο. Μαζί με την αίτηση συνυποβάλλονται και τα απαραίτητα δικαιολογητικά και ζητείται η επιστροφή του φόρου, γιατί καταβλήθηκε αχρεώστητα.

3. Για την αντιμετώπιση των ζητημάτων που ανακύπτουν μετά από την υποβολή αιτήσεων επιστροφής φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων, γιατί έχει καταβληθεί χωρίς να οφείλεται, σύμφωνα με απαλλακτική διάταξη που επικαλείται ο ενδιαφερόμενος, σας γνωρίζουμε ειδικότερα τα ακόλουθα:

α. Οριστικοποίηση υπόθεσης η οποία αφορά αγορά ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχή στην οποία ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας. Σύμφωνα με τη νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας (βλ. απόφαση αριθμ. 3415/1997) η πάροδος της προθεσμίας που προβλέπεται από το άρθρο 41 του ν. 1249/82, όπως αυτό ισχύει, για την άσκηση προσφυγής, οδηγεί σε οριστικοποίηση της υπόθεσης μόνον όσον αφορά τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου βάσει αντικειμενικών κριτηρίων, και δεν εμποδίζει το φορολογούμενο να υποβάλει με έγγραφη αίτησή του προς τη φορολογική αρχή οποιοδήποτε άλλο αίτημα ή ζήτημα σχετικό με το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αίτημα επιστροφής του φόρου ως αχρεωστήτως καταβληθέντος κατ' επίκληση απαλλακτικής διάταξης. Συνεπώς, όσον αφορά μεταβιβάσεις ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα, η υπόθεση για κάθε άλλο θέμα, πλην του καθορισμού της αξίας του ακινήτου, οριστικοποιείται κατά τους ακόλουθους τρόπους: α) με περαίωση της υπόθεσης ως ειλικρινούς, β) με παρέλευση άπρακτης της 60ήμερης προθεσμίας (άρθρα 66 και 285 ν. 2717/99 - κώδικας Διοικητικής Δικονομίας) για την άσκηση προσφυγής κατά κοινοποιηθέντος φύλλου ελέγχου, γ) με διοικητική επίλυση της φορολογικής διαφοράς ή με δικαστικό συμβιβασμό και δ) με έκδοση τελεσίδικης δικαστικής απόφασης. Μέχρι την κατά τα ανωτέρω οριστικοποίηση της υπόθεσης, ο φορολογούμενος μπορεί να υποβάλει έγγραφη αίτησή του προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ., και να αιτείται την επιστροφή του φόρου ως αχρεωστήτως καταβληθέντος κατ' επίκληση της οικείας απαλλακτικής διάταξης.

Το αίτημα του θα πρέπει να γίνει αποδεκτό εφόσον: α) δεν έχει παρέλθει τριετία από την καταβολή του ΦΜΑ (άρθρο 90 παρ. 2 Ν. 2362/95 - κώδικας Δημοσίου Λογιστικού, σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 92 και 93 του κώδικα περί αναστολής και διακοπής παραγραφής απαιτήσεων κατά του Δημοσίου) και β) ο φορολογούμενος προσκομίζει όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά από τα οποία προκύπτει ότι κατά το χρόνο μεταβίβασης του ακινήτου συνέτρεχαν οι νόμιμες προϋποθέσεις χορήγησης απαλλαγής από το ΦΜΑ.

Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ελέγχει τα δικαιολογητικά και, εφόσον διαπιστώσει τη συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής κατά τον κρίσιμο χρόνο, καλεί εγγράφως το φορολογούμενο να προβεί στη σύνταξη συμπληρωματικής πράξης του συμβολαίου, όπου να

αναφέρεται η απαλλαγή, στη μεταγραφή της και στην υποβολή επικυρωμένου αντιγράφου και πιστοποιητικού μεταγραφής στον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ., προκειμένου στη συνέχεια να επιστραφεί ο φόρος. β. Οριστικοποίηση υπόθεσης, η οποία αφορά αγορά ακινήτων, η αξία των οποίων υπολογίζεται με συγκριτικά στοιχεία:

4. Μετά την ως ανωτέρω οριστικοποίηση της υπόθεσης, σε οποιαδήποτε περιοχή και αν βρίσκεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο (εντός ή εκτός αντικειμενικού συστήματος), κάθε αίτηση επιστροφής φόρου θα πρέπει να εξετάζεται με βάση τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 75 του ν. 2238/94 (αίτηση ακύρωσης ή τροποποίησης φύλλου ελέγχου που οριστικοποιήθηκε επειδή δεν ασκήθηκε ένδικο μέσο καθώς και φύλλου ελέγχου που αφορά δήλωση η οποία κρίθηκε ειλικρινής). Για την εφαρμογή του άρθρου αυτού παραπέμπουμε στην Υπ. Οικ. 1049348/199/ΠΟΛ. 1098/1994 εγκύκλιο διαταγή.

5. Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω δεν ισχύουν αν σε επιμέρους νομοθετήματα προβλέπονται απαλλαγές από τον Φ.Μ.Α., και οι σχετικές διατάξεις ορίζουν συγκεκριμένες, διαφορετικές προϋποθέσεις για την επιστροφή του φόρου, διότι υπερισχύουν αυτές ως ειδικότερες.

6. κάθε προηγούμενη διαταγή αντίθετη με το περιεχόμενο της παρούσας ανακαλείται.».

Επειδή, περαιτέρω με την ΠΟΛ. 1101/24.06.2010 Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών με θέμα: «Καθορισμός των δικαιολογητικών που υποβάλλονται για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία θανάτου ή γονικής παροχής», ορίζονται τα εξής:

«Άρθρο πρώτο

Καθορίζουμε ότι για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία θανάτου ή γονικής παροχής, μαζί με την υποβαλλόμενη δήλωση φόρου απαιτείται να συνυποβάλλονται τα δικαιολογητικά που ορίζονται στα επόμενα άρθρα, ανά φορολογία και κατά περίπτωση. Τα δικαιολογητικά πρέπει να προσκομίζονται ταυτόχρονα με την υποβολή του αιτήματος χορήγησης απαλλαγής, με εξαίρεση τα δικαιολογητικά που ορίζονται στο άρθρο 5 της παρούσας, τα οποία αναζητώνται αυτεπάγγελα από τη Δ.Ο.Υ., εκτός αν προσκομισθούν από τον υπόχρεο κατά την υποβολή της δήλωσης.

Στην αιτία θανάτου ή γονικής παροχής κτήση, εφόσον κάποιο ή κάποια από τα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά δεν προσκομίζονται ταυτόχρονα με την υποβολή του αιτήματος χορήγησης απαλλαγής για λόγους που αφορούν την αρμόδια για την έκδοσή τους διοικητική αρχή, ο δικαιούχος της απαλλαγής θα πρέπει να κάνει μνεία των λόγων μη υποβολής των σχετικών δικαιολογητικών σε υπεύθυνη δήλωση. Τα δικαιολογητικά αυτά οφείλει να τα προσκομίσει, όταν εκλείψει η αιτία που κατέστησε αδύνατη τη συνυποβολή τους.

Σε όσες περιπτώσεις απαιτείται η υποβολή υπεύθυνων δηλώσεων, θα συνυποβάλλεται μια ενιαία υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα βεβαιώνονται όλα τα επιμέρους ζητούμενα στοιχεία.

Σε όσες περιπτώσεις απαιτείται η επίδειξη διαβατηρίου, δελτίου ταυτότητας, άδειας διαμονής ή άδειας παραμονής, θα κρατείται φωτοτυπία στο σχετικό φάκελο της υπηρεσίας.

Προκειμένου για αλλοδαπούς, εφόσον υπάρχει αδυναμία έκδοσης κάποιων δικαιολογητικών στην Ελλάδα, αυτά μπορούν να αντικατασταθούν από αντίστοιχα αλλοδαπά δημόσια έγγραφα επικυρωμένα και σε επίσημη μετάφραση.

Τα αναφερόμενα στο κείμενο της παρούσας για το σύζυγο εφαρμόζονται και για το πρόσωπο με το οποίο έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης ο δικαιούχος της απαλλαγής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3719/2008.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΑΓΟΡΑ

Άρθρο 1

Απαραίτητα δικαιολογητικά για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων

1. Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου της απαλλαγής ή άλλο/α ισοδύναμο/α πιστοποιητικό/α που εκδίδονται από τις αρμόδιες αρχές της χώρας του και ληξιαρχική πράξη γάμου ή γέννησης τέκνου, κατά περίπτωση, εφόσον τα στοιχεία του γάμου ή της γέννησης δεν προκύπτουν από αυτό.

2. Τοπογραφικό διάγραμμα με επ' αυτού βεβαίωση από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες ή δήλωση από ιδιώτη μηχανικό κατά τις διατάξεις του ν. 651/1977 και του ν. 1337/1983 ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο μέσα στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη κατοικία είναι οικοδομήσιμο κατά το χρόνο της αγοράς και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Στην περίπτωση κατά την οποία έχει εκδοθεί από την αρμόδια υπηρεσία άδεια οικοδομής, αντί του προηγούμενου δικαιολογητικού προσκομίζεται φωτοτυπικό αντίγραφο της άδειας, εφόσον από αυτή ή το προσαρτημένο σ' αυτή τοπογραφικό διάγραμμα, εάν υπάρχει, προκύπτουν και οι δύο αναγκαίες κατά νόμο προϋποθέσεις και ο υπόχρεος δηλώσει υπεύθυνα στη δήλωση της επόμενης παραγράφου ότι όσα αναφέρονται στην άδεια οικοδομής ή στο τοπογραφικό διάγραμμα δεν έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν κατά το χρόνο φορολογίας.

3. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75 Α'), με την οποία ο αγοραστής θα βεβαιώνει ότι: α) τόσο αυτός όσο και ο σύζυγος και τα ανήλικα ή ανάπηρα τέκνα τους: i. δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου ή κατοικίας σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων και τα οποία συνολικά πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους, ii. δεν έχουν τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής για την απόκτηση πρώτης κατοικίας κατά το παρελθόν, iii. δεν έχουν μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία: - την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας, ή - την ψιλή κυριότητα ή επικαρπία ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου που πληρούσαν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους, συναθροιζόμενα με τα λοιπά ακίνητα της οικογένειας, β) δεν είναι συγγενής πρώτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας με τον πωλητή ή σύζυγό του γ) κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα επί ένα (1) τουλάχιστον έτος πριν τη χορήγηση της απαλλαγής, δ) αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει, μετά την κατάρτιση του συμβολαίου, τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυχόν θα του ζητηθούν από τη Δ.Ο.Υ.

4. Αναλυτική κατάσταση ακινήτων σύμφωνα με το υπόδειγμα που είναι συνημμένο στην παρούσα και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της υπεύθυνης δήλωσης της προηγούμενης περίπτωσης, υπογεγραμμένη και από τους δύο συζύγους.

5. Η απόδειξη της μόνιμης κατοικίας στην Ελλάδα επί ένα (1) τουλάχιστον έτος πριν τη χορήγηση της απαλλαγής για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων γίνεται με οποιοδήποτε νόμιμο μέσο. Ενδεικτικά αναφέρονται η υποβολή φορολογικών δηλώσεων, η βεβαίωση ασφαλιστικών φορέων, συμβάσεις εργασίας, φοίτηση των τέκνων σε σχολεία στην Ελλάδα, έναρξη επαγγελματικής δραστηριότητας, μισθωτήριο συμβόλαιο κατοικίας κ.λ.π.

Άρθρο 2

Πρόσθετα δικαιολογητικά για ειδικές κατηγορίες δικαιούχων

Εκτός από τα απαραίτητα δικαιολογητικά που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων απαλλαγής κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά, απαιτείται να συνυποβάλλονται και τα παρακάτω δικαιολογητικά κατά περίπτωση:».

Επειδή, περαιτέρω με την αριθ. **A.1110/05.08.2022** (ΦΕΚ Β' 4334/16.08.2022) Απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ με θέμα: «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων- «Δήλωση Φ.Μ.Α.», ορίζονται τα εξής:

«1. Υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» της Α.Α.Δ.Ε.:

Α. Οι αρχικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας και αφορούν:

α) Τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη μεταβίβαση ακινήτου ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο με επαχθή αιτία, για την οποία υποβάλλεται κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων από τους συμβαλλόμενους και ο φόρος υπολογίζεται δυνάμει της της περ. Γ' της παρ. 1 του άρθρου 4 του α.ν. 1521/1950 (Α' 245), πλην των συμβολαιογραφικών εγγράφων σύστασης ή τροποποίησης σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, εξώνησης, διόρθωσης, επανάληψης ή ακύρωσης συμβολαίου.

.....

5. Η δήλωση Φ.Μ.Α. συμπληρώνεται από τον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται από τους συμβαλλόμενους με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών TAXISnet. Ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο, η υποβολή αυτής από τους συμβαλλόμενους συνεπάγεται την αποδοχή του περιεχομένου της και την ακρίβεια των δηλούμενων από αυτούς. Εφόσον ζητείται απαλλαγή πρώτης κατοικίας, η υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. έχει για τον αγοραστή τις συνέπειες της υποβολής υπεύθυνης δήλωσης κατά το άρθρο 8 του ν. 1599/1986, ως προς τη συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής.

6. Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. συμπληρώνονται, κατά περίπτωση, όλα τα πεδία των συνημμένων υποδειγμάτων 1 και 3, που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας και συνυποβάλλονται τα νόμιμα δικαιολογητικά. Με τη δήλωση υπολογίζονται από τον συμβολαιογράφο η αξία των ακινήτων, με τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού, των απαλλαγών και του οφειλόμενου φόρου, με εξαίρεση τη δήλωση της υποπερ. ζ) της περ. Α της παρ. 1.

.....

9. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. ενημερώνεται ηλεκτρονικά αμέσως μετά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. και διενεργεί επαλήθευση της συμφωνίας του περιεχομένου της δήλωσης με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία, της ακρίβειας των δηλούμενων και της συνδρομής των προϋποθέσεων απαλλαγής, μέσα σε 60 ημέρες από την υποβολή αυτής. Σε περίπτωση που απαιτούνται πρόσθετα δικαιολογητικά, ο φορολογούμενος καλείται από το αρμόδιο τμήμα για την υποβολή τους εντός πέντε (5) εργασίμων ημερών, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4174/2013, μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» ή με τη διαδικασία που προβλέπεται στην υπό στοιχεία Α. 1137/2020 (Β' 2423) απόφαση.

.....

11. Οι δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων που υποβάλλονται ηλεκτρονικά καταχωρούνται αυτόματα στο ηλεκτρονικό βιβλίο μεταγραφής δηλώσεων Φ.Μ.Α.

12. Από 1/10/2022, οι δηλώσεις των υποπερ. β, γ, δ, ε της περ. Α και της περ. Β της παρ. 1 της παρούσας, υποβάλλονται αποκλειστικά μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» της Α.Α.Δ.Ε.. Οι δηλώσεις του πρώτου εδάφιου της υποπερ. α) της περ. Α και της περ. Γ εξακολουθούν να υποβάλλονται ηλεκτρονικά. ...».

Επειδή, εν προκειμένω και σύμφωνα με τους ισχυρισμούς του προσφεύγοντος, για τα φορολογικά έτη 2018 – 2024 τελούσε φορολογικός κάτοικος αλλοδαπής (Ηνωμένου

Βασιλείου) καθώς για το χρονικό διάστημα από 17.09.2017 έως 31.07.2024 διέμενε μόνιμα στο Λονδίνο του Ηνωμένου Βασιλείου, όπου εργαζόταν στην πολυεθνική εταιρεία Σύμφωνα με την από 16.09.2024 προσκομισθείσα σύμβαση εργασίας αορίστου χρόνου μεταξύ της εταιρείας και του προσφεύγοντος, προσελήφθη στην ανωτέρω εταιρεία δυνάμει εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου, η οποία αρχίζει και ισχύει από 16.09.2024, ως εκ τούτου τελεί φορολογικός κάτοικος Ελλάδος. Σύμφωνα και με την βεβαίωση ιστορικού μεταβολών της ΑΑΔΕ, αρμόδια υπηρεσία του προσφεύγοντος φυσικού προσώπου για το χρονικό διάστημα από 15.10.2003 – 01.01.2018 ήταν η Δ.Ο.Υ. Παλαιού Φαλήρου, για το χρονικό διάστημα από 01.01.2018 – 22.07.2024 ήταν η Δ.Ο.Υ. Κατοίκων Εξωτερικού και από 22.07.2024 έως σήμερα αρμόδια υπηρεσία είναι το ΚΕΦΟΔΕ Αττικής.

Ο προσφεύγων με την υπ' αριθ. συμβολαιογραφική πράξη πώλησης και μεταβίβασης χωριστών αυτοτελών ιδιοκτησιών της Συμβολαιογράφου προέβη στην αγορά νεόδμητου διαμερίσματος (στο στάδιο της τοιχοποιίας) επί της οδού έναντι τιμήματος διακοσίων ενενήντα δύο χιλιάδων ευρώ (292.000,00 €). Το εν λόγω ακίνητο αποπερατωμένο αποτελεί την υπ' αριθ. Η1 οριζόντια ιδιοκτησία ογδού πάνω από το ισόγειο – πιλοτή ορόφου με πατάρι συνολικής επιφάνειας 93,30 τ.μ. (διαμέρισμα 54,90 τ.μ. και πατάρι 38,40 τ.μ.) μετά της υπ' αριθ. 2 θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου του υπογείου, επιφανείας 14,25 τ.μ. και της υπ' αριθ. 10 αποθήκης υπογείου επιφάνειας 7,30 τ.μ. Προκειμένου για την μεταβίβαση των ανωτέρω οριζόντιων ιδιοκτησιών υπεβλήθη από την συμβολαιογράφο μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της ΑΑΔΕ η υπ' αριθ. και με αριθμό καταχώρησης ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην με αριθ. Α.1031/2021 Απόφαση ΑΑΔΕ, δυνάμει της οποίας υπολογίστηκε φόρος μεταβίβασης ακινήτου ύψους εννέα χιλιάδων είκοσι δύο ευρώ και ογδόντα λεπτών (9.022,80 €) επί φορολογητέας αξίας 292.000,00 ευρώ (ήτοι το τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου), ο οποίος καταβλήθηκε με το αριθ. αποδεικτικό καταβολής.

Στη συνέχεια, η συμβολαιογράφος, υπέβαλε ψηφιακά μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας της ΑΑΔΕ «Τα αιτήματά μου» το με κωδ. αίτημα για την μερική επιστροφή φόρου μεταβίβασης ακινήτου ποσού 6.180,00 ευρώ λόγω απαλλαγής πρώτης κατοικίας, το οποίο απορρίφθηκε με την από απάντηση της Προϊσταμένης του Κέντρου Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕ.ΦΟ.Κ.) Αττικής. Το περιεχόμενο της αρνητικής απάντησης επί του ως άνω αιτήματος που έλαβε ο προσφεύγων στην προσωπική του θυρίδα έχει ως εξής: «Έχοντας ολοκληρώσει τους ελέγχους μας, θα θέλαμε να σας ενημερώσουμε πως η επεξεργασία του αιτήματός σας δεν είναι δυνατό να ολοκληρωθεί. Σας γνωρίζουμε ότι κατά το χρόνο αγοράς ο αγοραστής ήταν κάτοικος εξωτερικού και δεν δήλωσε την πρόθεσή του, για την μόνιμη εγκατάστασή του εντός διετίας στην Ελλάδα, ζητώντας παράλληλα την απαλλαγή Α' κατοικίας, Άρα δεν δικαιούται εκ των υστέρων να κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος που είχε κατά τον χρόνο της αγοράς.».

Επειδή, ο προσφεύγων με την υπό κρίση ενδικοφανή προσφυγή προβάλλει τους παρακάτω ισχυρισμούς:

- Εσφαλμένη ερμηνεία και πλημμελής εφαρμογή του νόμου 1078/1980 (άρθρο 1) και κακή εκτίμηση των προσκομιζόμενων αποδεικτικών εγγράφων από την Φορολογική Αρχή, για τον λόγο ότι πληρούνταν οι προϋποθέσεις χορήγησης απαλλαγής Α' κατοικίας, αφού ο ίδιος αν ήταν κάτοικος εξωτερικού κατά την αγορά εντούτοις είχε την πρόθεση για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα και πράγματι από τον Αύγουστο του 2024 ζει μόνιμα στην

Ελλάδα.

- Πλημμελής αιτιολογία και παράβαση της αρχής της νομιμότητας και των γενικών αρχών του διοικητικού δικαίου και δη της αρχής της χρηστής διοίκησης και της δικαιολογημένης εμπιστοσύνης του διοικούμενου στη διοίκηση.

Επειδή σύμφωνα με τις προαναφερθείσες διατάξεις και οδηγίες της Διοίκησης την απαλλαγή του φόρου μεταβίβασης δύναται ο φορολογούμενος να την ζητήσει και μεταγενέστερα (κατόπιν της αγοράς). Στην υπό κρίση περίπτωση η φορολογική αρχή απέρριψε την αίτηση του προσφεύγοντος αναφέροντας ότι δεν πληρούνταν οι προϋποθέσεις απαλλαγής για τον λόγο ότι κατά τον χρόνο υποβολής της δήλωσης δεν δηλώθηκε η πρόθεσή του να μετεγκατασταθεί στην Ελλάδα. Ωστόσο με βάση τα στοιχεία που προσκομίσθηκαν τόσο ενώπιον της φορολογικής αρχής όσο και ενώπιον της Υπηρεσίας μας ο προσφεύγων, Έλληνας υπήκοος, μετά την αγορά του ακινήτου και εντός δύο ετών ως αναφέρει και η παρ.7 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 (στις 22.07.2024) τυγχάνει ως αναφέρθηκε ανωτέρω φορολογικός κάτοικος Ελλάδος και εγκαταστάθηκε μόνιμα στην Ελλάδα, βάσει και της από 16.09.2024 προσκομισθείσας σύμβασης εργασίας αορίστου χρόνου μεταξύ της εταιρείας και του προσφεύγοντος, σύμφωνα με την οποία ο προσφεύγων προσελήφθη στην ανωτέρω εταιρεία δυνάμει εξαρτημένης εργασίας αορίστου χρόνου, η οποία αρχίζει και ισχύει από 16.09.2024.

Κατόπιν των ανωτέρω και σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ. 1005/2001 τεκμηριώνεται η πλήρωση της εν λόγω προϋπόθεσης και η απόρριψη της φορολογικής αρχής αποκλειστικά και μόνο στην βάση της μη απόδειξης της πρόθεσης του φορολογούμενου για μετεγκατάστασή του στην Ελλάδα τυγχάνει ακυρωτέα και όπως η Προϊσταμένη της φορολογικής αρχής προβεί σε εξέταση της πλήρωσης των λοιπών προϋποθέσεων για την χορήγηση της απαλλαγής του ΦΜΑ.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

Την αποδοχή της με ημερομηνία κατάθεσης και με αριθμό πρωτοκόλλου ενδικοφανούς προσφυγής του κατοίκου και την ακύρωση της από απορριπτικής απάντησης του Κέντρου Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕ.ΦΟ.Κ.) Αττικής επί του με αριθ. ηλεκτρονικά υποβληθέντος αιτήματός του περί επιστροφής μέρους του φόρου μεταβίβασης ακινήτου λόγω απαλλαγής πρώτης κατοικίας, και όπως η Προϊσταμένη της φορολογικής αρχής προβεί στις παραπάνω ενέργειες σύμφωνα με το ως άνω σκεπτικό.

Η παρούσα απόφαση να κοινοποιηθεί από αρμόδιο όργανο με τη νόμιμη διαδικασία στον υπόχρεο.

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο/Η ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ**

**Με εντολή του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης
Επίλυσης Διαφορών
Η Προϊσταμένη της Υποδιεύθυνσης Επανεξέτασης**

ΣΚΟΥΡΑ ΓΡΑΜΜΑΤΩ

Σ η μ ε ί ω σ η : Κατά της απόφασης αυτής επιτρέπεται η άσκηση προσφυγής ενώπιον των αρμόδιων Διοικητικών Δικαστηρίων εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίησή της.